

11

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 434

Die aus dem Bundesbaugesetz i.V. mit dem örtlichen Bauplanungsrecht (Bebauungsplan) folgende Verpflichtung, als Straßenland ausgewiesenes Gelände an die Gemeinde zu veräußern, kann einen Mangel im Recht i.S. des § 434 BGB darstellen.

BGH, Urt. v. 4. Juni 1982 - V ZR 81/81 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

M

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 81/81

URTEIL

Verkündet am

4. Juni 1982

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Paul F [REDACTED],

2. Angela F [REDACTED],

beide wohnhaft W [REDACTED]gasse [REDACTED], D [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Bodo B [REDACTED], E [REDACTED]straße [REDACTED], N [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

11

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. März 1982 durch die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 28. Januar 1981 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 3. Oktober 1978 kauften die Kläger vom Beklagten ein Trennstück aus dem damaligen Flurstück 9 Flur 60 des Grundbuches des Amtsgerichts N Blatt 1, das in dem dem Vertrag beigefügten Lageplan rot umrandet und an den Endpunkten mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-A gekennzeichnet ist. Die Linie C-D ist nach dem Lageplan Teil einer Straßenbegrenzungslinie, die u.a. den südöstlich dieser Linie liegenden Teil des Flurstücks 9 von dem verkauften Teil abtrennt. Die Parteien gingen von einer verkauften Fläche von rund 160 qm aus.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der dem Kaufvertrag beigelegte Lageplan gibt den Verlauf der Straßenbegrenzungslinie falsch wieder. Diese Linie verläuft in Wirklichkeit mehrere Meter (nach dem Vortrag des Beklagten 3,5 m, nach dem Vortrag der Kläger 4,1 m) nach Nordwesten versetzt. Das danach verbleibende Trennstück des Flurstücks 9 (jetzt Flurstück 4) ist 139 qm groß. Den durch die Straßenbegrenzungslinie abgetrennten Teil des Flurstücks 9 (jetzt Flurstück 2) verkaufte der Beklagte als Straßenbauland an die Stadt N.

Die Kläger lehnen den Erwerb des Flurstücks 4 ab. Sie verlangen Erstattung der Vertragskosten in Höhe von insgesamt 694,80 DM und Feststellung der Verpflichtung des Beklagten, ihnen den Schaden zu ersetzen, der durch die Nichterfüllung des Vertrages vom 3. Oktober 1978 entstehe.

Das Landgericht hat der Zahlungsklage stattgegeben und die Feststellungsklage abgewiesen. Die hiergegen eingelegte Berufung der Kläger ist vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden.

Mit der Revision verfolgen sie den Feststellungsantrag weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, dem Beklagten sei es nach Vertragsschluß infolge Weiterveräußerung eines Teils des den Klägern verkauften Trennstücks an die Stadt N[REDACTED] als Straßenbauland unmöglich geworden, die den Käufern geschuldete Leistung in vollem Umfang zu erbringen. Dieses nachträgliche Unvermögen habe er jedoch nicht zu vertreten, da nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit dem örtlichen Bauplanungsrecht eine Pflicht zur Veräußerung des als Straßenland ausgewiesenen Geländes an die Stadt Neuss bestanden habe. Ob den Beklagten hinsichtlich der falschen Eintragung der Straßenbegrenzungslinie in dem dem Kaufvertrag beigelegten Lageplan ein Verschulden treffe, bedürfe keiner Prüfung. Ein etwaiges Verschulden des Beklagten in diesem Bereich könne nur für einen Ersatzanspruch aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß von Bedeutung sein. Ein derartiger Anspruch führe aber nur zur Haftung für den Vertrauensschaden; hier werde jedoch von den Klägern Ersatz des Nichterfüllungsschadens verlangt.

II.

Die Revision der Kläger hat Erfolg.

Der Beklagte ist gemäß §§ 434, 440 Abs. 1, 325 Abs. 1 BGB verpflichtet, den Klägern Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu leisten. Im einzelnen gilt hierzu folgendes:

1. Entgegen der Ansicht des Beklagten war der Kaufvertrag vom 3. Oktober 1978 nicht mit Rücksicht auf die nach § 19 BBauG erforderliche Teilungsgenehmigung gemäß § 306 BGB nichtig. Eine Leistung, die der behördlichen Genehmigung bedarf, ist nicht von Anfang an unmöglich; sie wird es erst nachträglich dann, wenn die Genehmigung endgültig versagt wird, und ist bis zu diesem Zeitpunkt als möglich anzusehen (BGHZ 37, 233, 240). Ob eine andere Beurteilung dann geboten sein kann, wenn die Erteilung der Genehmigung von vornherein als ausgeschlossen anzusehen oder jedenfalls völlig unwahrscheinlich ist (vgl. § 20 BBauG), bedarf keiner Entscheidung, da ein solcher Sachverhalt nicht ersichtlich ist. Die durch den Verkauf eines Trennstückes aus dem Flurstück 9 erforderlich werdende Teilung als solche wäre mit der im Bebauungsplan der Stadt N. bezüglich des Straßenlandes getroffenen Feststellung vereinbar. Die Übereignung eines Grundstückes, welches als Straßenland im Bebauungsplan ausgewiesen ist, auf einen anderen Eigentümer hindert die Verwirklichung der Festsetzung nicht. Der neue Eigentümer ist wie der bisherige zur Bereitstellung des Straßenlandes verpflichtet. Für die Verwirklichung der Planung macht es also keinen Unterschied, ob die Fläche abgetrennt ist oder nicht (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG, Loseblattausgabe § 20 Anm. 9 Seiten 8, 9). Was die Frage der Unvereinbarkeit der hier mit der Teilung bezweckten Nutzung - nämlich Errichtung eines Reihenhauses nach Maßgabe vereinbarter Pläne - mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes betrifft, so ist weder dargetan, daß die Absicht bestanden hätte, diesen Nutzungszweck schon in dem Teilungsgenehmigungsverfahren prüfen zu lassen, noch ist ersichtlich, daß die Verwirklichung dieses Bauvorhabens der Abgabe des als Straßen-

land benötigten Grundstücksteiles entgegengestanden hätte (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 20 Anm. 11 und 12, Seiten 9, 10).

2. Entgegen der Ansicht der Kläger kann eine Schadensersatzpflicht des Beklagten wegen zu vertretenden nachträglichen Unvermögens (§ 325 Abs. 1 BGB) nicht daraus hergeleitet werden, daß der Verkäufer nach Abschluß des Kaufvertrages einen Teil der an die Kläger verkauften Grundstücksfläche als Straßenland an die Stadt N■■■■ veräußert hat. Es kann in diesem Zusammenhang offenbleiben, ob ein nachträgliches Unvermögen vom Beklagten im Anschluß an das BGH-Urteil vom 12. Januar 1960, VIII ZR 34/59 (MDR 1960, 304 = LM § 325 BGB Nr. 8) zu vertreten wäre, wenn ihm im Zeitpunkt des Vertragsschlusses der richtige Verlauf der Straßenbegrenzungslinie bekannt gewesen wäre. Die Veräußerung durch den Beklagten war nämlich für den geltend gemachten Nichterfüllungsschaden nicht kausal. Hätte der Beklagte den Klägern die gesamte verkaufte Grundstücksfläche übereignet und nicht den vom Bebauungsplan als Straßenland ausgewiesenen Teil auf die Stadt N■■■■ übertragen, so hätten die Kläger im Ergebnis nicht besser gestanden, als sie jetzt nach der Übertragung der Straßenfläche durch den Beklagten auf die Stadt N■■■■ stehen. Sie hätten nämlich, wie das Berufungsgericht als unstreitig feststellt, selbst - genau wie der Beklagte als Voreigentümer - das als Straßenland ausgewiesene Gelände nach dem Bundesbaugesetz in Verbindung mit dem örtlichen Bauplanungsrecht an die Stadt N■■■■ veräußern müssen, oder es wäre ihnen im Falle der Nichtveräußerung im Wege der Enteignung entzogen worden.

3. Eine Schadensersatzpflicht des Beklagten ergibt sich jedoch aus den §§ 434, 440 Abs. 1, 325 Abs. 1 BGB.

Der Beklagte war nach § 434 BGB verpflichtet, den Klägern das verkaufte Grundstück frei von Rechten zu verschaffen, die von Dritten in Bezug auf das Grundstück gegen sie geltend gemacht werden konnten. Dieser Pflicht ist der Beklagte nicht nachgekommen:

a) Unstreitig konnte die Stadt Neuss nach dem Bundesbaugesetz die Übereignung des im Bebauungsplan als Straßenland ausgewiesenen Grundstücksteils auf sich verlangen. Die Kläger hätten also, wenn der Beklagte ihnen das Eigentum an dem Gesamtgrundstück verschafft hätte, die in Aussicht genommene Straßenfläche auf die Stadt N■■■■ übertragen müssen. Die Stadt N■■■■ hatte also in Bezug auf das Straßengelände ein Recht, das sie gegen die Kläger als Käufer hätte geltend machen können.

b) Dies stellt einen Rechtsmangel im Sinn des § 434 BGB dar.

Ein Rechtsmangel nach § 434 BGB kann sich nicht nur aus privaten Rechten eines Dritten hinsichtlich des Kaufgegenstandes, sondern auch aus dessen Bindung kraft öffentlichen Rechts ergeben (BGHZ 67, 134; Senatsurteil vom 27. April 1979, V ZR 204/77, MDR 1979, 1007 = LM BGB § 434 Nr. 5 m.w.N.). Allerdings führt das Bestehen solcher rechtlicher Bindungen nicht ohne weiteres zu der Annahme eines Rechtsmangels; es kann darin je nach den Umständen des Falles auch ein Sachmangel im Sinn der §§ 459 ff BGB zu erblicken sein, wie dies vor allem für öffentlich-recht-

M

liche Baubeschränkungen gilt (vgl. Senatsurteil vom 27. April 1979 aaO). Maßgebend erscheint hier jedoch, daß dem Eigentümer kraft der bestehenden öffentlich-rechtlichen Bindung in deren Umfang das Grundstückseigentum selbst entzogen werden kann, indem die Stadt N vorliegend ein Recht auf den als Straßenland ausgewiesenen Grundstücksteil selbst geltend machen und die Übertragung des Eigentums an diesem Gelände auf sich verlangen bzw. notfalls im Wege der Enteignung erzwingen kann. Damit konnte im Verhältnis Verkäufer zu Käufer der Beklagte seiner Pflicht aus § 434 BGB, den Klägern das Eigentum frei von Rechten Dritter auf den Kaufgegenstand zu verschaffen, nicht nachkommen. Er konnte ihnen hinsichtlich des Straßengeländes nur Eigentum ohne rechtlichen Bestand verschaffen. Es liegt damit ein Rechtsmangel vor (vgl. hierzu auch RGZ 105, 390: Rechtsmangel bei Zugriffsrecht des Fiskus auf nicht versteuerte Ware; RGZ 102, 294: Rechtsmangel bei Zugriffsrecht des Staates auf bewirtschaftete Güter; BGHZ 11, 16, 20: Rechtsmangel bei Belastung des Grundstücks mit der Rückerstattungspflicht nach dem Rückerstattungsgesetz für die Britische Zone). § 436 BGB ist auf ihn nicht anwendbar, da diese Vorschrift nur öffentlich-rechtliche Leistungspflichten betrifft, die aus dem Grundstück zu erfüllen sind (vgl. BGB-RGRK 12. Aufl. § 436 Rdn. 2; Staudinger/Köhler, BGB 12. Aufl. § 436 Rdn. 2 und 3), den Verbleib im Eigentum des Pflichtigen also voraussetzen.

c) Bei einem Rechtsmangel im Sinn des § 434 BGB können die Kläger vom Beklagten gemäß § 440 Abs. 1 i.V.m. § 325 Abs. 1 BGB Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Der Beklagte hat dabei im Rahmen des § 325 BGB für

sein Unvermögen, den anfänglichen Rechtsmangel zu beseitigen, ohne Verschulden einzustehen (h.M., vgl. Staudinger/Köhler aaO § 440 Rdn. 7 m.w.N.).

Der Beklagte ist demgemäß entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts verpflichtet, den Klägern Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu leisten. Das Berufungsurteil ist mithin aufzuheben.

Da von dem Rechtsmangel nur der im Bebauungsplan als Straßenland ausgewiesene Grundstücksteil betroffen ist, die Kläger aber Schadensersatz wegen Nichterfüllung des ganzen Vertrages verlangen, muß noch geklärt werden, ob die nur teilweise Erfüllung des Vertrages für die Käufer ohne Interesse ist (§§ 325 Abs. 1 Satz 2, 280 Abs. 2 BGB). Da hierzu das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen hat, ist der Rechtsstreit an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt

Räfle